

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegelviksgatan 30

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening. Föreningens andel är 0,61 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggningen.

Styrelsen

Linda Ek	Ledamot
Birgitta Lundgren	Ledamot
Lena Mansnérus	Ledamot
Leena Salonen Lidhäll	Ledamot
Philip Sundset Granat	Ledamot

Rune Gustafsson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rune Gustafsson, Birgitta Lundgren och Leena Salonen Lidhäll.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Joakim Gell	Sammanställande
Michelangelo Rizzo	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barnängen 7	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 - 2006 och består av 1 flerbostadshus.

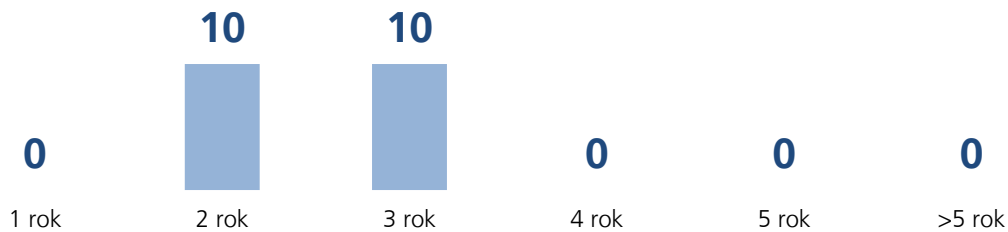
Värdeåret är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 409 m², varav 1 200 m² utgör lägenhetsyta och 209 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Puls & Träning	158 m ²	2021-12-31
Tegelviks Hårsalong	27 m ²	2022-03-14
IP Advance System AB	24 m ²	2020-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av LED-belysning i trapphus och utomhus	2019
Installation av golvbrunn och tätskikt i lokal	2019
Tryckjustering och rensning av ventilationskanaler	2019
Radonmätning	2018 - 2019
Planerat underhåll	År
Målning av fönstrens utsidor	2020
Renovering av balkonginglasningar	2021
Installation av LED-belysning källargångar etc	2021
Uppfräschning/målning entréplan och trapphus	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel, entrémattor, städning, snöröjningsjour	XLNT Allservice AB
Hiss	Otis AB
Kabel-TV/Bredband	ComHem AB
Värme	Stockholm Exergi
El	Fortum/Ellevio
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Sita Sverige AB/Sopsug Hammarby sff
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Serviceavtal brandskydd	Täby Brandteknik (TBT)
Hämtning av matavfall	Stockholm Vatten AB
Garageplatser	AFA Sjukförsäkringsaktiebolag

Föreningens ekonomi

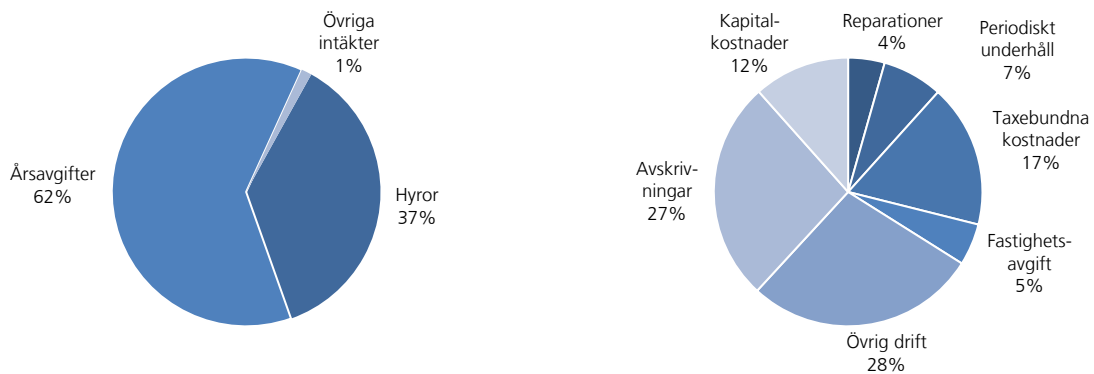
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 4,80 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	625 269	394 505
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 742 519	1 671 468
Finansiella intäkter	106	40
	1 742 625	1 671 508
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	969 746	974 664
Finansiella kostnader	181 835	162 310
Ökning av kortfristiga fordringar	2 288	60
Minskning av långfristiga skulder	48 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	44 238	3 710
	1 246 107	1 440 744
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 121 787	625 269
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	496 518	230 764

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året genomfördes justering av ventilationstrycket och rensning av ventilationskanalerna.

Reparationen av vattenskadan i Puls & Tränings lokal slutfördes. För att minimera risken för nya vattensador av denna karaktär bekostade föreningen installation av golvbrunn och tätskikt i deras städskrubb.

Radonmätningen slutfördes i början av året. Uppmätta värden låg glädjande långt under gränsvärdet.

Under året har LED-belysning installerats i trapphuset och på gården. Belysningen i trapphuset har försetts med rörelsesensorer.

För att säkra att vi inte har för hett eller för kallt varmvatten mättes vattentemperaturen. Den befanns vid mätningen ligga inom rekommenderade ramar.

Vi hade under våren problem med råttor på gården. Anticimex placerade ut några giftlådor i två omgångar. Därefter undersökte företaget både vår fastighet och grannfastigheten utan att finna några spår av råttor.

Rivningen av kvarteret Persikan orsakade under våren stora problem med spridning av betongdamm. Efter vår påstötning bekostade entreprenören NKR såväl fönsterputsning som nya ventilationsfilter.

Några buskar mot grannfastigheten beskars på grannens begäran. Dessutom rätades vår rosenhagtorn på gården upp.

Samtliga garagekontrakt skrevs om för att inkludera indexreglering.

För att i möjligaste mån förlänga livslängden på vår tvättmaskinsutrustning i den gemensamma tvättstugan genomfördes under hösten service på rekommendation av Miele.

Frågan om individuell mätning av värme, kyla och tappvarmvattenförbrukning (IMD) har väckts. Kostnaderna för installation och drift av sådan mätning bedöms vida överstiga eventuella besparingar. Föreningens energiprestanda understiger också med god marginal de krav som regeringen uppställt på sådan installation. IMD planeras därför inte att införas.

I slutet av året påbörjades äntligen hämtning av matavfall.

Sedvanlig vår- och höststädning inklusive hämtning av grovsopor genomfördes.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	904	872	872	872
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 264	2 211	2 180	2 139
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 710	13 750	14 000	14 750
Elkostnad/m ² totalyta	30	31	26	24
Värmekostnad/m ² totalyta	110	109	105	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	38	35	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	129	115	167	211
Soliditet (%)	65	64	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	175	118	149	136
Nettoomsättning (tkr)	1 721	1 671	1 665	1 660

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 200 m² bostäder och 209 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 000 000	0	0	30 000 000
Fond för yttre underhåll	1 324 966	158 676	-148 063	1 314 353
S:a bundet eget kapital	31 324 966	158 676	-148 063	31 314 353
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 026 532	-158 676	266 191	-1 134 047
Årets resultat	174 638	174 638	-118 128	118 128
S:a ansamlad förlust	-851 893	15 962	148 063	-1 015 919
S:a eget kapital	30 473 073	174 638	0	30 298 434

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	174 638
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-867 856
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-158 676
summa balanserat resultat	-851 894

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

113 505
-738 389

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 720 770	1 671 288
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 749	180
Summa rörelseintäkter		1 742 519	1 671 468
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-862 514	-868 695
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 312	-81 441
Personalkostnader	Not 6	-23 920	-24 529
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-416 405	-416 405
Summa rörelsekostnader		-1 386 151	-1 391 070
RÖRELSERESULTAT		356 367	280 398
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 835	-162 310
Summa finansiella poster		-181 729	-162 270
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		174 638	118 128
ÅRETS RESULTAT		174 638	118 128

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	46 060 443	46 476 848
Summa materiella anläggningstillgångar	46 060 443	46 476 848
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	46 060 443	46 476 848
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	613 636	607 506
Summa kortfristiga fordringar	613 636	607 566
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	518 367	25 631
Summa kassa och bank	518 367	25 631
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 132 003	633 197
SUMMA TILLGÅNGAR	47 192 446	47 110 045

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 000 000	30 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 324 966	1 314 353
Summa bundet eget kapital		31 324 966	31 314 353
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 026 532	-1 134 047
Årets resultat		174 638	118 128
Summa fritt eget kapital		-851 893	-1 015 919
SUMMA EGET KAPITAL		30 473 073	30 298 434
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 800 000	13 000 000
Summa långfristiga skulder		9 800 000	13 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 652 000	3 500 000
Leverantörsskulder		41 292	72 764
Skatteskulder		6 194	18 111
Övriga skulder		37 340	47 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	182 547	172 906
Summa kortfristiga skulder		6 919 373	3 811 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 192 446	47 110 045

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 084 430	1 046 902
Hyror lokaler momspliktiga	473 169	462 008
Hyror garage moms	78 200	84 600
Hyror garage	82 800	75 600
Hyror förråd	2 200	2 200
Öresutjämning	-30	-22
	1 720 770	1 671 288

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	21 689	0
Övriga intäkter	60	180
	21 749	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	23 371	22 805
	Fastighetsskötsel beställning	1 844	2 127
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 968	0
	Städning entreprenad	27 989	25 863
	Mattvätt/Hyrmattor	7 098	6 954
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 796
	Hissbesiktning	1 334	1 274
	Myndighetstillsyn	0	11 635
	Garage	160 576	157 271
	Gård	987	140
	Serviceavtal	7 485	8 326
	Förbrukningsmateriel	1 757	4 102
	Teleport/hissanläggning	788	1 575
	Brandskydd	3 081	39 824
		242 278	292 691
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 970
	Tvättstuga	3 426	2 113
	Sophantering/återvinning	10 344	0
	Lås	1 688	99
	VVS	3 506	1 756
	Värmeanläggning/undercentral	5 657	0
	Ventilation	0	17 949
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 847
	Hiss	1 773	9 107
	Vattenskada	42 355	0
		68 748	36 840
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 770	0
	Lokaler	46 880	0
	Entré/trapphus	0	38 046
	Ventilation	29 112	0
	Elinstallationer	35 743	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	28 839
	Hiss	0	18 923
		113 505	85 809
	Taxebundna kostnader		
	El	42 648	43 569
	Värme	155 053	154 234
	Vatten	40 203	54 182
	Sophämtning/renhållning	33 071	34 551
		270 975	286 536
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 246	19 995
	Kabel-TV	67 303	66 674
		88 549	86 669
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 460	80 150
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	862 514	868 695

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	6 040	5 784
	Revisionsarvode extern revisor	15 138	15 278
	Föreningskostnader	2 517	4 445
	Fritids- och trivselkostnader	3 057	341
	Studieverksamhet	4 852	0
	Förvaltningsarvode	39 299	37 877
	Förvaltningsarvoden övriga	7 193	5 500
	Administration	5 216	9 108
	Konsultarvode	0	3 109
		83 312	81 441
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	19 800	19 800
	Sociala kostnader	4 120	4 729
		23 920	24 529
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	416 405	416 405
		416 405	416 405
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 640 527	49 640 527
	Utgående anskaffningsvärde	49 640 527	49 640 527
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 163 679	-2 747 273
	Årets avskrivningar enligt plan	-416 405	-416 405
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 580 084	-3 163 679
	Planenligt restvärde vid årets slut	46 060 443	46 476 848
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 746 000	23 810 000
	Taxeringsvärde mark	26 146 000	20 531 000
		52 892 000	44 341 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 800 000	39 000 000
	Lokaler	5 092 000	5 341 000
		52 892 000	44 341 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	8 310	7 868
	Skattefordran	1 906	0
	Klientmedel hos SBC	603 420	599 638
		613 636	607 506

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 314 353	1 181 353
	Reservering enligt stadgar	158 676	133 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-148 063	0
	Vid årets slut	1 324 966	1 314 353

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,050 %	3 652 000	3 700 000	2020-11-18
	Nordea	1,150 %	3 100 000	3 100 000	2021-12-15
	Nordea	1,220 %	3 500 000	3 500 000	2023-10-18
	Nordea	1,250 %	3 200 000	3 200 000	2021-08-11
	Nordea	1,000 %	3 000 000	3 000 000	2020-08-19
	Summa skulder till kreditinstitut		16 452 000	16 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 652 000	-3 500 000	
			9 800 000	13 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 212 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 700 000	19 700 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	4 800	4 800
	Ränta	14 218	8 855
	Avgifter och hyror	143 529	139 251
		182 547	172 906

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har beslutat att samtliga fönster (utsidan) ska underhållsmålas. Offertförfrågningar har därför ställts till ett antal entreprenörer. I skrivande stund (februari) inväntar vi offerter.

För nästkommande år, dvs. 2021, måste också inglasningen av fastighetens vädblingsbalkonger (10 st) åtgärdas/bytas ut.

Båda dessa underhållsarbeten innebär höga kostnader. Möjlighet till extra amorteringar på våra lån kommer därför att minska under de närmaste åren.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 16/3 2020



Linda Ek
Ledamot



Birgitta Lundgren
Ledamot



Lena Mansnérus
Ledamot



Leena Salonen Lidhäll
Ledamot



Philip Sundset Granat
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2020



Ola Trané
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelviksgatan 30, org.nr. 769612-1115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegelviksgatan 30 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegelviksgatan 30 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 mars 2020



Ola Trané

BoRevision AB

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!